

GR_GERICHTE R 2013 211 vom 4. März 2014

GR Gerichte, 2014-03-04, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2013_211

FR: GR_GERICHTE R 2013 211 du 4 mars 2014

IT: GR_GERICHTE R 2013 211 del 4 marzo 2014

Regeste

Baueinsprache | Baurecht

Erwägungen

E. 5

B._____ verzichtete mit Schreiben vom 24. April 2013 auf eine Stellungnahme. Er teilte indessen mit, er werde die Gebäudehöhe um 70 cm reduzieren. Diese werde neu oberkant Dachumrandung auf 1525.29 m.ü.M. liegen.

E. 6

Am 17. Mai 2013 nahmen die Einsprecher davon Kenntnis. Das Angebot, die Gebäudehöhe um 70 cm zu reduzieren, werde unter keinen Umständen angenommen, da das Bauvorhaben eine ungesetzlich hohe Verdichtung aufweise und die zulässige Gebäudehöhe um mehr als 70 cm überschreite. An ihren Anträgen würden sie deshalb festhalten.

- 4 -

E. 7

Am 18. Juli 2013 reichte B._____ bei der Gemeinde ein Projektänderungsgesuch ein. Dieses sieht eine um 70 cm reduzierte Gebäudehöhe vor. Gleichzeitig stellte er der Gemeinde eine neue Zusammenstellung der Nutzungstransporte zugunsten der Parzelle 1665 zu.

E. 8

Die Einsprecher hielten am 16. August 2013 an ihren Anträgen fest.

E. 9

Am 29., mitgeteilt am 30. August 2013, hiess der Gemeindevorstand X._____ die Einsprache in Bezug auf die Ausnützung gut und wies sie im Übrigen ab (recte: ...und wies sie im Übrigen ab, soweit er darauf eintrat [Grund: Tanne auf Parzelle 2670]). Unter anderem wurde der Skiraum im Dachgeschoss nicht bewilligt und verfügt, die entsprechende Fläche sei zum Treppenhaus dazuzuschlagen. Vor Baubeginn seien einerseits die Nutzungstransporte über 280 m² als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anzumerken und andererseits die Parzelle 1664 mit der Bauparzelle 1665 zu vereinigen. Falls die Bauherrschaft auf eine Vereinigung der beiden Parzellen verzichte, müsste vor Baubeginn ein Näher- und Grenzbaurecht und ein entsprechender Nutzungstransport (BGF und Nebenraumfläche [NRF]) zulasten von Parzelle 1664 als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerket werden. Begründend führte die Gemeinde was folgt aus: • Die Gebäudehöhe gemäss Art. 55

BG sei mit 10.14 m gemäss Visierplan Fassaden 1/100 vom 16. Juli 2013 eingehalten. Sie berechne sich nach dem Mittel aller Hauptgebäudeecken, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum Schnittpunkt mit dem Dachabschluss. Bei Abgrabungen seien die Gebäude- und Firsthöhe vom neugestalteten Terrain aus zu messen. • Nach Art. 54 Abs. 5 BG und konstanter Praxis bewillige die Baubehörde Nutzungstransporte innerhalb von Quartierplänen, auch wenn die Spenderparzelle nicht an die Empfängerparzelle grenze. Innerhalb des Quartiers N._____ seien bereits grosse Bauten vorhanden. Auch wenn das Bauvorhaben eine beträchtliche Nutzungskonzentration vorsehe,

- 5 - führe dies nicht zu einer Bebauung, die dichter werde als die bereits vorhandene. Zudem sei zu beachten, dass in der Wohn-Gewerbezone der Gewerbeteil nicht zur Ausnützung zähle. Dies könne zu faktisch unterschiedlichen Ausnutzungsdichten führen, auch wenn alle Gebäude gleich gross wären. Das Bauamt habe die Nutzungsberechnungen je-ner Parzellen geprüft, ab denen Nutzungstransporte vorgesehen seien. Diese Parzellen verfügten über die für die Nutzungstransporte notwendigen Nutzungsreserven von gesamthaft 280 m². Die Belege könnten auf dem Bauamt eingesehen werden. • Die Baulandfläche der Bauparzelle 1665 betrage 796 m². Gemäss Quartierplan N._____ kämen aus der ausnutzungsberechtigten Strassenfläche nochmals 52 m² dazu. Auf der Bauparzelle ergebe sich somit eine zulässige BGF von 212 m² (848 m² x 0.25). Gemäss Grundbuchsatzung von Parzelle 1665 vom 30. Januar 2013 sei bereits ein Nutzungstransport zulasten von Parzelle 1665 und zugunsten von Parzelle 1745 von 36 m² BGF im Grundbuch eingetragen. Damit reduziere sich die maximal zulässige BGF auf 176 m² (212 m² - 36 m²). Würden alle Nutzungstransporte (280 m²) mit der maximal zulässigen BGF von Parzelle 1665 (176 m²) aufsummiert, ergebe sich eine BGF von 456 m², die für das vorliegende Bauprojekt zur Verfügung stehe. Gemäss öffentlich aufgelegter BGF-Berechnung umfasse das Bauvorhaben eine BGF von 456 m², was genau dem maximal Zulässigen entspreche. • Der vom Korridor her zugängliche Skiraum im Dachgeschoss zähle gemäss Art. 52 Abs. 2 BG und der konstanten Praxis der Baubehörde zur BGF und die Treppenhausfläche zur NRF. Auf die Erstellung des Skiraums im Dachgeschoss müsse verzichtet werden, da sonst die zulässige BGF überschritten werde. Eine entsprechende Auflage werde in die Baubewilligung aufgenommen. Die Einsprache sei insoweit gut-zuheissen. • Aus dem Plan der Projektergänzung „Grundrisse und Schnitte A/B 1/100“ vom 16. Juli 2013 sei ersichtlich, dass die gewerblich genutzten Räume für den Eigenbedarf der Firma C._____ AG als Einstellhalle für Baukräne und als Lagerraum genutzt werden sollten. Diese mässig störenden Nutzungen verursachten nicht mehr Immissionen als in der Wohn-Gewerbezone mit einer ES III zulässig seien, weswegen diese Rüge unbegründet sei. • Beim Einwand betreffend Tanne auf Parzelle 2670 handle es sich um eine privatrechtliche Angelegenheit, weswegen darauf nicht eingetreten und auf den Zivilweg verwiesen werde.

- 6 -

E. 10

Gleichentags (29. August 2013) erteilte der Gemeindevorstand dem Bauvorhaben die Bewilligung und verfügte die gleichen Auflagen und Bedingungen wie im Einspracheentscheid.

E. 11

Mit E-Mail vom 31. Oktober 2013 teilte B._____ (nachfolgend Beschwer- degegner) dem Bauamt mit, dass die Parzellen 1664 und 1665 vereinigt würden.

E. 12

Gegen die Baubewilligung bzw. den Baubewilligungsentscheid vom 29. August 2013 erhoben die vormaligen Einsprecher A._____ und Mitbe- teiligte, (nachfolgend Beschwerdeführer) am 1. Oktober 2013 Beschwer- de an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden und beantragten, in Gutheissung der Beschwerde seien die Baubewilligungsentscheide des Gemeindevorstands vom 29. August 2013 aufzuheben. Der Beschwerde sei superprovisorisch die aufschiebende Wirkung zu erteilen und der Bauherr sei aufzufordern, die Bauarbeiten mit sofortiger Wirkung definitiv einzustellen (mit Verfügungen vom 21. und 24 Oktober 2013 abgewie- sen). Begründend führten die Beschwerdeführer aus: • Der Skiraum bilde nicht Gegenstand der Beschwerde. • Das rechtliche Gehör sei verletzt. Die Rüge der nicht transparenten Ausnützungsberechnung sei nicht behandelt worden. Die Überprüfung sei erst im Baubewilligungsentscheid selber vorgenommen worden. Der Bauherr habe seine Ausnützungsberechnung anhand einer „Zuteilung BGF gemäss Quartierplan N._____“ und einer „Zusammenstellung Nut- zungstransporte zu Gunsten Parzelle 1665“ dokumentiert. Der Ver- gleich dieser beider Dokumente ergebe Diskrepanzen bezüglich der zugekauften Flächen. Dies sei intransparent. Der Beweisantrag auf zu- sätzliche Sachverhaltsabklärungen hätte gutgeheissen werden müssen. Auch die Begründungspflicht sei diesbezüglich verletzt. • Weitergehende Nutzungstransporte als solche zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassenparzellen getrennten Grundstücken seien gemäss Art. 54 Abs. 5 BG nur im Rahmen von Quartierplänen zulässig. Zwar seien die betroffenen Grundstücke innerhalb des Quartierplanpe-

- 7 - rimeters N._____ gelegen. Der Gemeindevorstand habe in diesem Be- reich ein Ermessen. Die Ermessensausübung müsse aber an Kriterien gebunden sein, welche die Baubehörde festzulegen und in rechtsglei- cher Weise anzuwenden habe. Der hier erfolgte Ermessensspielraum müsste nachvollziehbar sein, was vorliegend nicht der Fall sei. Man ha- be es vorliegend nicht mit grossen ungenutzten Flächenreserven zu tun. Die meisten Grundeigentümer würden bei niedriger AZ deren Aus- schöpfung anstreben, weshalb das behördliche Ermessen für die Bewil- ligung von Transporten über mehrere Grundstücksgrenzen hinweg ge- ring sei. In Bezug auf die gewerblich genutzten Teile in der Wohn- Gewerbezone sei der Ermessensspielraum weiter, da diese nicht zur Ausnutzung zählten. Mangels einer Ausnützungsbeschränkung wie beim Wohnteil könnte hier theoretisch eine beliebig grosse Fläche auf irgendein anderes Grundstück in der erwähnten Zone übertragen wer- den. Vom Ermessensentscheid des Gemeindevorstands hänge die bauliche Verdichtung in der gesamten Zone ab, weshalb das Ermessen besonders sorgfältig ausgeübt werden müsse. Vorliegend habe der Vorstand aber nur auf seine Praxis verwiesen, die nicht belegt sei. In Bezug auf den Quartierplan N._____ bestehe auch keine solche. • Die Höhenbegrenzungsvorschrift von Art. 55 BG, nach der die Gebäu- dehöhe eingehalten wäre, sei hier nicht massgebend. Massgebend sei die IVHB. In Art. 43 Abs. 1 KRVO finde sich ein Anwendungsfall von Art. 36 Abs. 2 KRVO betreffend Baugespann. Dieses müsse die Lage, Höhe und Gestalt der Baute klar erkennen lassen. Der Begriff der „Höhe“ entspreche der „Gesamthöhe“ gemäss IVHB. Somit sei diese anwendbar. Nach Massgabe von Ziff. 5.1 des Anhangs 1 zur IVHB ent- spreche die Gesamthöhe dem grössten Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt de Dachkonstruktion und den lotrecht

darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Hier betrage die Gesamthöhe bei der Gebäudeecke G1 13.12 m und bei der Gebäudeecke G2 12.74 m. • Es dürfe nicht dazu kommen, dass die Gewerbenutzung gegenüber der Wohnnutzung ein unangemessenes Übergewicht bekäme, weil es für sie keine Begrenzung gebe. Hier müsste zumindest eine Praxis bestehen, was nicht der Fall sei. • Vorliegend unterlägen vier der durchgeführten Nutzungstransporte Art. 54 Abs. 5 BG (Parzelle 1740, 1731, 1674, 1671, total 77 m²). Diese dürften nicht zur anrechenbaren Landfläche gezählt werden. Die Einschränkung „im Rahmen von Quartierplänen“ müsse sich nämlich aus dem Quartierplanzweck ergeben. Der Quartierplan N. _____ habe indes nur die Erschliessung des Quartierplangebiets und die Neuverteilung der Eigentumsverhältnisse umfasst. Weitergehende Nutzungstranspor-

- 8 - te seien im Quartierplan nicht konkretisiert. Das bloss Vorliegen eines Quartierplans lasse die weitergehenden Nutzungstransporte nicht zu. Für die erweiterten Nutzungstransporte müsste eine Praxis bestehen, welche sachgemässe Kriterien enthalte. Vorliegend bestehe eine AZ von 1.0 (anrechenbare Landfläche 456 m², konsumierte BGF 456 m²). Es werde nicht dargelegt, weswegen bei einer AZ von 0.25 für die Wohnnutzung eine derart hohe Gesamtnutzung angemessen sein solle. Der Hinweis, dass keine Bebauung zur Diskussion stehe, die dichter werde als die bereits vorhandene, sei unbehelflich. Ansonsten könnten nach und nach unkontrollierte Nutzungsverdichtungen innerhalb des Zonen- bzw. Quartierplanperimeters entstehen. Folglich reduziere sich die anrechenbare Landfläche um 77 m² von 456 m² auf 379 m². Schliesslich sei auch die NRF von 235.53 m² anrechenbar. Somit ergebe sich eine effektive BGF von 291.3 m², woraus gar eine AZ von 1.82 resultiere, was einer untolerierbaren Übernutzung gleichkomme.

E. 13

Die Gemeinde X. _____ (nachfolgend Beschwerdegegnerin) beantragte in ihrer Vernehmlassung vom 12. November 2013 die Abweisung der Beschwerde. • Die vom Gesetz vorgeschriebenen Unterlagen hätten öffentlich aufzulegen. Es sei Sache allfälliger Einsprecher, die Akten zu studieren und allenfalls unter Beizug sachkundiger Personen allfällige Mängel und Rechtsverletzungen zu rügen. Bei konkret gestellten Fragen könne Akteneinsicht oder Aktenedition verlangt werden. Es bestehe aber kein Anspruch auf Erläuterung von Gesuchsunterlagen und Lieferung weiterer Akten durch das Bauamt. In ihrer Beilage 24 sei aufgeführt, von welcher Parzelle wie viel Nutzung auf die Bauparzelle übertragen werden solle. Die Nutzungsreserven der Spenderparzellen seien aufgeführt. Den Einsprechern wäre es zumutbar gewesen, die erforderlichen Akten über die Spenderzellen einzufordern und zu überprüfen, ob noch Nutzungsreserven beständen. Ebenso wäre es ihnen möglich gewesen, die Gesetzmässigkeit der beanspruchten Nutzung zu überprüfen. Der Gemeindevorstand habe auch keinen Anlass gehabt, in der Begründung des Einspracheentscheids weiter auf das Gesuch einzugehen, weil kein Anspruch auf rechtliche Erläuterungen seitens des Bauamtes bestehe. Dem angefochtenen Entscheid lasse sich entnehmen, wie der Vorstand die zulässige Nutzung sowie die Haupt- und Nebenraumberechnung vorgenommen habe. Das rechtliche Gehör sei nicht verletzt. • Die Baubehörde habe Art. 54 BG in konstanter Praxis stets so ausgelegt, dass zwischen Parzellen, die von einem Quartierplan erfasst sei-

- 9 - en, Nutzungsübertragungen auch zulässig seien, wenn diese nicht unmittelbar benachbart lägen. In VGU R 08 26A habe das Verwaltungsgericht diese Praxis geschützt. Eine Praxisänderung sei nicht beabsichtigt. • Art. 36 Abs. 2 KRVO erkläre die IVHB dort

für unmittelbar anwendbar, wo das kantonale Recht entsprechende Begriffe verwende. Art. 55 BG spreche von Gebäudehöhe und regle die Berechnungsweise. In der Teilrevision der KRVO vom 13. September 2011 sei den Gemeinden Frist gesetzt worden, spätestens innert 15 Jahren ihre Ortsplanungserlasse der IVHB anzupassen. Bis dahin gelte das kommunale Recht. Dieses spreche nicht von Gesamthöhe, sondern von Gebäudehöhe. Die 15 Jahre seien noch nicht vergangen. Art. 55 BG habe seine Wirkung nicht verloren. Sodann sei die Berechnungsweise von Art. 55 BG nicht bestritten.

E. 14

Am 16. Dezember 2013 hielten die Beschwerdeführer replicando an ihren Anträgen fest. Zudem beantragten sie, der Beschwerdegegner sei zu verpflichten, zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde Stellung zu nehmen und ihnen sei hernach das Replikrecht einzuräumen. Weiter sei der Beschwerdegegner umgehend zu verpflichten, innert Frist eine Bankgarantie zu beschaffen, mit der die Kosten eines allfälligen Rückbaus abgedeckt seien. • Sie hätten Anspruch darauf, zu erfahren, aus welchen Gründen der Bauherr seine Baute als gesetzeskonform betrachte. Ansonsten wäre es ihnen unmöglich, ihre Argumentation im Sinne eines fairen Verfahrens auf die Vorbringen des Bauherrn auszurichten. • Solange die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands nicht finanziell abgesichert sei, sei sie nur von beschränktem Wert. Es müsste eine die Kosten des Rückbaus abdeckende Bankgarantie oder eine gleichwertige Sicherungsmassnahme erfolgen. Dies mache auch heute noch Sinn. • Vorliegend wäre es für die Beschwerdeführer ein unverhältnismässiger Aufwand gewesen, im Einspracheverfahren anhand der früheren Baubewilligungsakten herauszufinden, ob die dem Baugesuch zu Grunde gelegte anrechenbare Landfläche korrekt berechnet worden sei oder ob die angerechneten Teilflächen nicht bereits konsumiert seien. Der Baubehörde wäre kein Mehraufwand erwachsen, da sie die Prüfung ohne-

- 10 - hin vornehmen müssen. Die Gemeinde habe ihre Begründungspflicht verletzt. • In VGU R 08 26A stehe nichts, was auf eine Billigung der behaupteten gemeindlichen Praxis betreffend Nutzungstransporte hindeute. Das Verwaltungsgericht habe nur einzelfallweise festgestellt, der dort zu beurteilende Nutzungstransfer sei quartierbezogen und nachvollziehbar. • Sodann gebe es weitere Unstimmigkeiten bei der Ausnutzungsberechnung, weshalb das Verwaltungsgericht die AZ-Berechnung minutiös nachzuprüfen oder die Angelegenheit zur Prüfung an die Gemeinde zurückzuweisen habe.

E. 15

Die Beschwerdegegnerin hielt am 14. Januar 2014 duplicando an ihren Anträgen fest. • Die Beschwerdeführer beriefen sich einerseits auf das Dokument „Zusammenstellung Nutzungstransporte zu Gunsten Parzelle 1665“. Dieses sei von der Bauherrschaft am 18. Juli 2013 nachgereicht worden und läge letztlich der Baubewilligung zugrunde. Andererseits beriefen sich die Beschwerdeführer auf das Dokument „Zuteilung BGF gemäss QP N.____“. Dieses Aktenstück habe die Bauherrschaft ursprünglich, also am 11. März 2013, mit dem Baugesuch eingereicht. Es sei durch das am 18. Juli 2013 nachgereichte Dokument ersetzt worden. Die damaligen Einsprecher und heutigen Beschwerdeführer hätten Gelegenheit erhalten, dazu Stellung zu nehmen. Das Dokument „Zuteilung BGF gemäss QP N.____“ sei weder der Baubewilligung noch dem Einspracheentscheid zugrunde gelegt worden und trage auch keinen kommunalen Genehmigungsvermerk. Allfällige Unterschiede zwischen den beiden Dokumenten seien deshalb für den Entscheid

unerheblich. Die Zulässigkeit der Nutzungstransporte entscheide sich nur nach dem Dokument „Zusammenstellung Nutzungstransporte zu Gunsten Parzelle 1665“ (Beilage 24 der Gemeinde). • Hinsichtlich der prozessualen Anträge werde darauf hingewiesen, dass in der Gemeinde X. _____ vom 15. Dezember bis nach Ostern keine Abbruch-, Aushub-, Spreng- oder Rohbauarbeiten ausgeführt werden dürften. • Das Bauamt habe dem beschwerdeführerischen Anwalt stets zur Verfügung gestanden, konkrete Fragen seien beantwortet worden und es sei Einsicht in alle Akten gewährt worden. Eine Verpflichtung, Aktenstücke über Nutzungstransporte zu erstellen, lasse sich aus dem Anspruch

- 11 - auf rechtliches Gehör nicht ableiten. Wären Fragen zu Beilage 24 der Gemeinde aufgetaucht, hätten die Beschwerdeführer Einsicht in die Baubewilligungsakten nehmen und konkrete Fragen stellen können, was unterblieben sei. • Gemäss Art. 36 Abs. 2 KRVO werde eine unmittelbare Anwendung der IVHB nur dort verlangt, wo kantonales Recht Begriffe aus derselben verwende bzw. den gleichen Begriff brauche aber gerade anders definiere. Hinsichtlich der Gebäudehöhe sei dies nicht der Fall, auch, weil das kantonale Recht den Begriff „Gesamthöhe“ nicht kenne. Auf die weiteren Ausführungen der Parteien in ihren Rechtsschriften sowie im angefochtenen Einspracheentscheid wird, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Anfechtungsobjekt des vorliegenden Beschwerdeverfahrens bildet der kommunale Einspracheentscheid vom 29. August 2013, mit welchem die Beschwerdegegnerin das Baugesuch für die Überbauung der Parzelle 1665 mit einer Werkhalle und einem Wohnhaus mit Auflagen und Bedingungen bewilligte und gleichzeitig die Einsprachen der heutigen Beschwerdeführer bezüglich Ausnützung gutgeheissen, im Übrigen aber abgewiesen hat. Streitig und zu prüfen ist einerseits die Frage, ob im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens das rechtliche Gehör der Beschwerdeführer verletzt wurde. Andererseits ist die Rechtmässigkeit des angefochtenen Entscheids, insbesondere hinsichtlich der Nutzungs-transporte sowie der Gebäudehöhe, zu prüfen. 2. a) Hinsichtlich des beschwerdeführerischen Antrags, wonach der Beschwerdegegner zu verpflichten sei, eine die Kosten des Rückbaus abdeckende Bankgarantie oder eine gleichwertige Sicherungsmassnahme zu beschaffen (Replik vom 16. Dezember 2013, Antrag 2), ist auf Art. 111 des Bau-

- 12 - gesetzes der Gemeinde X. _____ (BG; 791) zu verweisen. Danach gilt vom 22. Dezember bis 31. März und während der gesamten Karwoche eine Sperre für sämtliche Bauarbeiten. Ausgenommen von dieser Winter-sperre sind lediglich für das vorliegende Bauvorhaben momentan nicht relevante Bauarbeiten in vollständig geschlossenen Gebäudehüllen. Da in der Gemeinde X. _____ somit bis zum 31. März 2014 ohnehin keine Bauten und Anlagen erstellt werden dürfen, und das vorliegende Urteil noch vor Ende März mitgeteilt wird, erübrigt sich die von den Beschwerdeführern beantragte Sicherstellung der Kosten eines allfälligen Rückbaus. b) In Bezug auf den beschwerdeführerischen Antrag, wonach der Beschwerdegegner zu verpflichten sei, zur ihrer Verwaltungsgerichtsbeschwerde Stellung zu nehmen, ist festzuhalten, dass von Seiten der Beschwerdeführer kein Anspruch besteht, dass die Bauherrschaft im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren zu ihrer Beschwerde Stellung nimmt. Folglich kann der Beschwerdegegner im vorliegenden Beschwerdeverfahren auch nicht verpflichtet werden, zur beschwerdeführerischen Eingabe Stellung zu nehmen. Vielmehr wäre dem Beschwerdegegner eine allfällige Stellungnahme freigestanden. 3. a) Vorab ist die Rüge der Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör zu prüfen, da dieses Recht formeller

Natur ist. Die Verletzung des Gehörsanspruchs führt, ungeachtet der Erfolgsaussichten der Beschwerde in der Sache selbst, zur Aufhebung des angefochtenen Entscheides (BGE 132 V 387 E.5.1). Nach der Rechtsprechung kann ein Verfahrensmangel, insbesondere eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör, zwar geheilt werden, wenn die Kognition der urteilenden Instanz nicht eingeschränkt ist und dem Beschwerdeführer daraus kein Nachteil erwächst. Verlangt wird ferner, dass kein für die Beurteilung der Angelegenheit relevantes Kognitionsgefälle besteht (vgl. RENÉ WIEDERKEHR, Die Begrün-

- 13 - dungspflicht nach Art. 29 Abs. 2 BV und die Heilung bei Verletzung, Zbl 9/2010, S. 502 ff.). Eine Heilung ist aber immer dann ausgeschlossen, wenn es sich um eine besonders schwerwiegende Verletzung der Parteirechte handelt; zudem soll sie die Ausnahme bleiben (BGE 134 I 331 E.3.1, 126 I 68 E.2 mit Hinweisen; PVG 2008 Nr. 1). Verfügungen oder Entscheide, die unter Missachtung des rechtlichen Gehörs ergangen sind, sind daher grundsätzlich aufzuheben und zur Durchführung eines ordnungsgemässen Verwaltungsverfahrens an die Verwaltungsbehörden zurückzuweisen (statt vieler: PVG 2011 Nr. 31). Nur wenn es sich aus verfahrensökonomischen Gründen geradezu aufdrängt, ist die Heilung einer allfälligen Gehörsverletzung im Rechtsmittelverfahren nach der zitierten Praxis ausnahmsweise zuzulassen. b) Der durch Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) gewährleistete Anspruch auf rechtliches Gehör dient einerseits der Sachaufklärung und garantiert andererseits ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht der Parteien im Verfahren, soweit dies Einfluss auf ihre Rechtsstellung haben kann. Die Gehörsgarantie ist somit ein verfassungsmässig geschütztes Individualrecht, hat also den Charakter eines selbständigen Grundrechtes (ULRICH HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Aufl., Zürich/St. Gallen 2010, Rz. 1673 f.). Aus Art. 29 Abs. 2 BV folgt insbesondere auch ein Mindestanspruch auf Begründung eines hoheitlichen Aktes (BGE 133 I 270 E.3.1). Die Begründungspflicht für kantonale Behörden ergibt sich aus dem kantonalen Verfahrensrecht, vorliegend aus Art. 22 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100), welcher ausdrücklich festhält, dass Entscheide zu begründet sind. Der Sinn und Zweck der Begründungspflicht liegt darin, dass der Bürger wissen soll, warum eine Behörde entgegen seinem Antrag entschieden hat. Die Begründung eines Entscheides muss deshalb so

- 14 - abgefasst sein, dass der Betroffene ihn gegebenenfalls sachgerecht anfechten kann. Dies ist nur möglich, wenn sowohl er wie auch die Rechtsmittelinstanz sich über die Tragweite des Entscheides ein Bild machen können. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde leiten liess und auf welche sich ihr Entscheid stützt (BGE 129 I 232 E.3.2). Zwar darf sich die Behörde auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken. Es ist insbesondere auch nicht nötig, dass sie sich mit jeder tatbestandlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzt, sondern sie kann sich vielmehr auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken (BGE 126 I 97 E.2b). Ob die Begründung rechtlich zutreffend und haltbar ist, ist wiederum keine Frage des formellen Anspruchs auf rechtliches Gehör, sondern der materiellen Beurteilung der Streitfrage. 4. a) Im Einspracheverfahren wurde von den heutigen Beschwerdeführern geltend gemacht, die umfangreiche Ausnützungsberechnung, welche die Nutzungstransporte mit einschliesse, sei nicht transparent, nicht vollständig nachvollziehbar und damit nicht überprüfbar. Daher seien die Berechnungsunterlagen gehörig zu ergänzen und vom Bauamt minutiös nachzu-

prüfen. Daraufhin reichte der Beschwerdegegner der Beschwerdegegnerin am 18. Juli 2013 das Dokument „Zusammenstellung Nutzungstransporte zu Gunsten Parzelle 1665 (Beilage 24 der Gemeinde) nach. Dieses wurde in der Folge von der Beschwerdegegnerin geprüft und mit einem Genehmigungsvermerk versehen. Dementsprechend sind aber der Beschwerdegegner sowie die Beschwerdegegnerin der Aufforderung der ehemaligen Einsprecher vollumfänglich nachgekommen. Diesbezüglich kann somit nicht von einer Verletzung des rechtlichen Gehörs gesprochen werden.

- 15 - b) Am 16. August 2013 wurde in diesem Zusammenhang von den heutigen Beschwerdeführern die fehlende Transparenz der „Zusammenstellung Nutzungstransporte zu Gunsten Parzelle 1665“ (Beilage 24 der Gemeinde) gerügt und geltend gemacht, die zugekauften Flächen seien mit den Angaben im Baugesuch (Beilage 30 der Gemeinde) nicht identisch (Parzelle 1664 neu 11 m², alt 42 m²; Parzelle 1731 neu 42 m², alt 15 m²; Parzelle 1674 neu 10 m², alt 7 m²; Parzelle 1669 neu 182 m², alt 185 m²). Dies schadet indes nicht, weil gemäss den Ausführungen der Beschwerdegegnerin das am 11. März 2013 eingereichte Dokument „Zuteilung BGF gem. QP N. _____“ (Beilage 30 der Gemeinde) durch das am 18. Juli 2013 eingereichte und letztlich der Baubewilligung zugrunde gelegte Dokument „Zusammenstellung Nutzungstransporte zu Gunsten Parzelle 1665“ (Beilage 24 der Gemeinde) ersetzt wurde (vgl. Duplik der Beschwerdegegnerin vom 14. Januar 2014, Ziff. II 2.). Folglich ist für die Beurteilung der Zulässigkeit der Nutzungstransporte einzig das Dokument „Zusammenstellung Nutzungstransporte zu Gunsten Parzelle 1665“ (Beilage 24 der Gemeinde) massgebend. 5. a) Im Beschwerdeverfahren vor Verwaltungsgericht wird von den Beschwerdeführern in formeller Hinsicht sodann geltend gemacht, der Gemeindevorstand sei auf die Rüge der nicht transparenten Ausnutzungsberechnung nicht eingegangen und habe erst im Baubewilligungsverfahren die entsprechende Überprüfung vorgenommen. Damit sei, neben dem Recht auf Begründung, ihr Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt worden. Zudem ergebe sich eine Diskrepanz zwischen Beilage 24 und Beilage 30 der Beschwerdegegnerin, was intransparent sei. Der Beweisanspruch auf zusätzliche Sachverhaltsabklärungen hätte gutgeheissen werden müssen. Wie es sich damit verhält, ist nachfolgend zu prüfen.

- 16 - b) In der „Zusammenstellung Nutzungstransporte zu Gunsten Parzelle 1665“ (Beilage 24 der Gemeinde) sind bezüglich Parzelle 1665 die vorgenommenen Nutzungstransporte transparent aufgelistet: zugunsten Parzelle 1665 und zulasten Parzelle 1669: 182 m² BGF zugunsten Parzelle 1665 und zulasten Parzelle 1664: 11 m² BGF zugunsten Parzelle 1665 und zulasten Parzelle 1667: - 2 m² BGF zugunsten Parzelle 1665 und zulasten Parzelle 1740: 5 m² BGF zugunsten Parzelle 1665 und zulasten Parzelle 1745: 12 m² BGF zugunsten Parzelle 1665 und zulasten Parzelle 1731: 42 m² BGF zugunsten Parzelle 1665 und zulasten Parzelle 1674: 10 m² BGF zugunsten Parzelle 1665 und zulasten Parzelle 1671:

E. 20

m² BGF Total Nutzungstransporte zugunsten Parzelle 1665: 280 m² BGF c) Auch die Berechnung der originär aus Parzelle 1665 resultierenden BGF ist nachvollziehbar. Deren Baulandfläche beträgt 796 m². Gemäss Quartierplan N. _____ wird die ausnutzungsberechtigte Strassenfläche von insgesamt 903 m² (recte: 840 m², vgl. Bestandestabelle in den Quartierplanvorschriften [QPV], Beilage 6 der Gemeinde) proportional auf die Bauparzellen aufgeteilt. Aus dieser Fläche kämen nochmals 52 m² dazu, wie die Gemeinde im angefochtenen Entscheid vom 29. August 2013 ausführte. Diese

52 m² können aus dem Quartierplan N._____ heute nicht mehr genau nachvollzogen werden. Indessen ergibt sich aus der Bestands-tabelle der QPV N._____ (Beilage 6 der Gemeinde), dass die Parzelle 2674, welche die heutigen Parzellen 1665 und 1745 umfasste und eine Landfläche von 1736 m² aufwies, einen ausnutzungsberechtigten Abzug für die Strassenfläche von 129 m² hinnehmen musste, was - umgerechnet auf die Fläche der heutigen Parzelle 1665 von 796 m² - einen ausnutzungsberechtigten Abzug für die Strassenfläche von rund 59 m² ergäbe. Die von der Beschwerdegegnerin errechneten 52 m² sind somit eher vor-sichtig berechnet. Auf jeden Fall stehen der Parzelle 1665 somit aber 52 m² an ausnutzungsberechtigter Strassenfläche zu. Somit ergibt sich für die Bauparzelle 1665 bei einer anrechenbaren Landfläche von 796 m² und der hinzukommenden Landfläche von 52 m² zunächst eine anrechenbare Landfläche von 848 m² (= 796 m² + 52 m²). Aus der Bauparzel-

- 17 - le selbst inkl. anrechenbare Strassenfläche ergibt sich somit eine zulässige BGF von 212 m² (= 848 m² x 0.25). Gemäss in der Planaufgabe enthaltenem Grundbuchauszug von Parzelle 1665 vom 30. Januar 2013 (Beilage 15 der Gemeinde) ist bereits ein Nutzungstransport zulasten von Parzelle 1665 und zugunsten von Parzelle 1745 von 36 m² BGF (Anteil Wohnen) im Grundbuch eingetragen. Damit reduziert sich die auf Parzelle 1665 maximal zulässige BGF auf 176 m² (= 212 m² - 36 m²). Es ergibt sich somit, dass mit der (quasi-)originär aus Parzelle 1665 zur Verfügung stehenden BGF von 176 m² und den vorgesehenen Nutzungstransporten von insgesamt 280 m² eine für das vorliegende Bauprojekt zur Verfügung stehende BGF von 456 m² resultiert. Das Bauprojekt konsumiert genau diese maximal zulässige BGF von 455.91 m², wie aus dem Plan BGF Berechnung (Beilage 9 der Gemeinde) hervorgeht. d) Weiter ist aus dem Plan BGF Berechnung (Beilage 9 der Gemeinde) ersichtlich, dass das Bauprojekt auch eine NRF von 235.53 m² konsumiert. Die Beschwerdeführer bringen vor, diese NRF überschreite die 35 %-Grenze gemäss Art. 53 Abs. 3 BG und sei deshalb an die BGF anzurechnen. Damit entstehe eine effektive BGF von 691.53 m². Gemäss Art. 53 Abs. 3 BG werden Nebenräume angerechnet, wenn sie mehr als 35 % der maximal zulässigen BGF betragen. Dabei gelten Basisträume, Technikräume, Waschküchen, Keller, Heizräume, Lifts und ausserhalb der Wohnung liegende Korridore und Treppenanlagen als Nebenräume. Vorliegend beträgt die gesamte NRF wie gesehen 235.53 m² bei einer BGF von 456 m². Folglich beträgt die NRF 51.65 % der anrechenbaren BGF, wenn man lediglich die Bauparzelle 1665 einbezieht. Indessen hat der Beschwerdegegner mit E-Mail an das Bauamt vom 31. Oktober 2013 mitgeteilt, dass die beiden Parzellen 1664 und 1665

- 18 - vereinigt würden. Gemäss Berechnung im Plan BGF Berechnung (Beilage 9 der Gemeinde) ist auf Parzelle 1664 eine NRF von maximal 181.89 m² zulässig respektive überschreitet dort eine NRF von maximal 181.89 m² die 35 %-Grenze nicht (die konsumierte BGF auf Parzelle 1664 beträgt 519.68 m²). Konsumiert sind auf Parzelle 1664 bis jetzt aber lediglich 68.07 m² NRF, so dass dort noch eine NRF von 113.82 m² zur Verfügung steht. Werden nun die beiden Parzellen 1664 und 1665 vereinigt, wie dies von der Beschwerdegegnerin mittels Auflage verfügt und vom Beschwerdegegner akzeptiert wurde, können die 113.82 m² NRF von den vom Bauprojekt auf Parzelle 1665 total beanspruchten 235.53 m² NRF in Abzug gebracht werden. Somit resultiert für das Bauprojekt eine NRF von 121.71 m², was 26.7 % der anrechenbaren BGF von 456 m² entspricht, also weniger als 35 %. Folglich ist die für das Bauvorhaben notwendige NRF von 235.53 m² nicht an die anrechenbare BGF des Bauprojekts anzurechnen, so dass die

für das Bauprojekt zur Verfügung stehende BGF von 456 m² für die Realisierung des Bauvorhabens ausreicht. e) Während die Berechnung sowohl der zur Verfügung stehenden BGF als auch der konsumierten BGF aufgrund der Beilagen 9 und 24 der Gemeinde absolut transparent und nachvollziehbar sind, fehlen die Belege über die auf den beteiligten Parzellen zur Verfügung stehenden Ausnutzungsreserven und die erfolgte oder zugesicherte Übertragung von den beteiligten Spenderzellen auf Parzelle 1665. Vollständig vorhanden ist lediglich der Beleg für den Nutzungstransport zulasten Parzelle 1745 von 12 m² BGF. Zudem ist der Nutzungstransport zulasten von Parzelle 1664 von 11 m² BGF obsolet, weil die beiden Parzellen ohnehin vereinigt werden. Die BGF Berechnung des Bauprojekts (Beilage 9 der Gemeinde) hat den Beschwerdeführern indes zur Verfügung gestanden. Sodann haben die Beschwerdeführer die Unterlagen „Zusammenstellung Nutzungs-transporte zu Gunsten Parzelle 1665“ (Beilage 24 der Gemeinde) zur

- 19 - Stellungnahme erhalten und sie haben dazu am 16. August 2013 auch Stellung genommen. Diesbezüglich kann somit nicht von einer Verletzung des rechtlichen Gehörs gesprochen werden. Aber auch die Belege betreffend Nutzungsreserven/Nutzungstransporte auf Parzelle 1665 hätten die Beschwerdeführer auf dem Grundbuchamt einsehen oder zur Einsichtnahme anfordern können. Vor diesem Hintergrund erweisen sich die beschwerdeführerischen Vorbringen, wonach - neben dem Recht auf Begründung - auch ihr Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt sei, als unbegründet; dies zumal die Beschwerdeführer keinen Anspruch haben, dass ihnen das Bauamt die überprüfte Ausnutzungsberechnung vorlegt und die Bauherrschaft zu sämtlichen ihrer Einwänden Stellung bezieht (vgl. vorstehend Erwägung 3b). Jedenfalls waren die Beschwerdeführer, wie bereits ihre Beschwerdeeingabe zeigt, ohne Weiteres in der Lage, den missliebigen Entscheid sachgerecht anzufechten. f) Selbst wenn mit Blick auf die gerügte Begründungspflicht eine allfällige Verletzung des rechtlichen Gehörs bejaht werden müsste, dürfte der Mangel vorliegend als nachträglich geheilt qualifiziert werden, weil es sich aufgrund des eben geschilderten um keine schwerwiegende Verletzung der Parteirechte handelt und sich die Beschwerdeführer im vorliegenden Verfahren im Rahmen eines doppelten Schriftenwechsels ausführlich zu allen Fragen äussern konnten. Gegen eine Rückweisung sprechen entsprechend auch verfahrensökonomische Überlegungen. Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist daher nicht verletzt. 6. In materieller Hinsicht ist vorweg was folgt festzuhalten. Gemäss Art. 90 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) ist die Baubewilligung mit den gebotenen Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen, Befristungen) zu verknüpfen, wenn sich Anordnungen zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands

- 20 - aufdrängen. Art. 90 Abs. 2 KRG hält sodann fest, dass Nebenbestimmungen von längerer zeitlicher Wirkung oder von erheblicher Bedeutung auf Kosten der Baugesuchstellenden im Grundbuch anzumerken sind. Vorliegend hat die Beschwerdegegnerin in Bezug auf die Nutzungstransporte richtigerweise in Anwendung von Art. 90 Abs. 1 KRG verfügt, dass diese vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken sind (vgl. Baubewilligung vom 29. August 2013, Ziff. 10 lit. e). Damit ist sichergestellt, dass der rechtmässige Zustand diesbezüglich geschaffen respektive erhalten wird. 7. a) Die Beschwerdeführer beanstanden, dass die Baubehörde gemäss Art. 54 Abs. 1 BG zwar Nutzungstransporte zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassenparzellen getrennten Grundstücken ohne weitere Bedingungen zulassen könne. Weitergehende Transporte könne die Baubehörde dagegen gemäss Art. 54 Abs. 5 BG nur im Rahmen von Quartierplänen

festlegen. Vorliegend unterlägen vier der durchgeführten Nutzungstransporte bzw. gesamthaft 77 m² Art. 54 Abs. 5 BG. Diese dürften nicht zur anrechenbaren Landfläche gezählt werden. Die Einschränkung „im Rahmen von Quartierplänen“ müsse sich nämlich aus dem Quartierplanzweck ergeben. Der Quartierplan N. _____ habe indes nur die Erschliessung des Quartierplangebiets und die Neuverteilung der Eigentumsverhältnisse umfasst. Weitergehende Nutzungstransporte seien dagegen nicht im Quartierplan konkretisiert. Das bloss Vorliegen eines Quartierplans lasse die weitergehenden Nutzungstransporte jedenfalls nicht zu. Demgegenüber ist die Beschwerdegegnerin der Auffassung, dass zwischen Parzellen, die von einem Quartierplan erfasst seien, Nutzungsübertragungen auch zulässig seien, wenn diese nicht unmittelbar benachbart lägen.

- 21 - b) Die Auffassung der Beschwerdegegnerin, wonach sie Nutzungstransporte in einem bestehenden Quartierplanperimeter weitergehend als in Art. 54 Abs. 1 BG, nach dem Nutzungsübertragungen nur zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassenparzellen getrennten Grundstücken möglich sind, zulassen kann, ist richtig. Dies insbesondere unter Berücksichtigung der Tatsache, dass sich das Verwaltungsgericht bei der Anwendung und Auslegung von Vorschriften der kommunalen Bauordnung Zurückhaltung aufzuerlegen hat, wenn ein Zweifelsfall vorliegt, die Auslegung schwierig ist oder in besonderem Masse örtliche Verhältnisse zu würdigen sind. Den Gemeinden steht in solchen Fällen ein geschützter Beurteilungs- und Ermessensspielraum zu, in welchen das Verwaltungsgericht nur eingreifen kann, sofern die Gemeinde diesen Bereich missbraucht oder überschritten hat. Das Verwaltungsgericht kann nur dann eingreifen, wenn sich der gestützt auf autonomes Gemeinderecht erlassene Entscheid als sachlich unvertretbar erweist oder gegen allgemeine Rechtsgrundsätze verstösst (vgl. Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 13 187 vom 4. Februar 2014 E.4c und d, R 10 80 vom 15. Februar 2011 E.2b, R 10 50 vom 6. Juli 2010 E.1, R 09 14 vom

E. 23

Juni 2009 E.1). Der Wortlaut von Art. 54 Abs. 5 BG, wonach die Baubehörde im Rahmen von Quartierplänen weitergehende Nutzungstransporte festlegen kann, lässt die Interpretation der Beschwerdegegnerin durchaus zu, heisst es doch in erwähnter Bestimmung nicht, dass die Baubehörde diese weitergehenden Nutzungstransporte nur im Zusammenhang mit dem Erlass von Quartierplänen festlegen kann. Auch das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden hat diese Auffassung der Beschwerdegegnerin in einem Anwendungsfall als vertretbar erachtet (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichtes des Kantons Graubünden R 08 26A vom 26. August 2008 E.2d). Vorliegend sind im Übrigen auch sämtliche der nicht direkt an die Bauparzelle 1665 angrenzenden Parzellen 1740, 1731, 1674 und 1671 bloss durch die Strassenparzelle M. _____ von der

- 22 - Bauparzelle 1665 getrennt, womit hier grundsätzlich auch die Voraussetzungen von Art. 54 Abs. 1 BG erfüllt sind. Vor diesem Hintergrund erweist sich aber die beschwerdeführerische Rüge, wonach die Nutzungsübertragungen der Parzellen 1740, 1731, 1674 und 1671 von gesamthaft 77 m² nicht zur anrechenbaren Landfläche gezählt werden dürfe, da diese „Spendergrundstücke“ weder direkt an die Bauparzelle 1665 angrenzten noch bloss durch eine Strassenparzelle getrennt seien, als unbegründet. 8. a) Weiter rügen die Beschwerdeführer, dass eine zu dichte Überbauung resultiere, weil die Gewerbenutzung AZ-mässig nicht beschränkt sei. Dabei übersehen die Beschwerdeführer

jedoch, dass gemäss Plan BGF Berechnung (Beilage 9 der Gemeinde) die BGF- und NRF-pflichtige Nutzung des Bauvorhabens gegenüber der nichtpflichtigen Gewerbenutzung, Letztere gar nur im Untergeschoss, eindeutig überwiegt, was ihre Argumentation stark relativiert. b) Die Beschwerdeführer rügen auch, durch den voluminösen Bau werde eine übermässig hohe AZ von 1.0 (anrechenbare Landfläche 456 m², konsumierte BGF 456 m²) bzw. gar 1.82 (unter Berücksichtigung der NRF von 235.53 m²) realisiert. Dabei blenden die Beschwerdeführer jedoch aus, dass die AZ die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren BGF (vorliegend 456 m²) und der anrechenbaren Landfläche (vorliegend 796 m² bzw. gar 848 m² [inkl. ausnutzungsberechtigter Strassenfläche], und nicht - wie von den Beschwerdeführern behauptet - 456 m²) ist. Die anrechenbare Landfläche ist nämlich nicht zu verwechseln mit der aufgrund verschiedener Nutzungstransporte letztlich resultierenden, zur Verfügung stehenden BGF. Das Verhältnis zwischen der hier anrechenbaren Landfläche von 796 m² (oder sogar 848 m²) und der anrechenbaren BGF von 456 m² beträgt hier 0.57 (oder sogar 0.54), was angemessen ist. Weiter übersehen die Beschwerdeführer, dass im Zeitpunkt der Schaffung

- 23 - des Quartierplans N._____ die zulässige AZ im Quartierplan N._____ (inkl. Gewerberaum, welcher damals anrechenbar war) 0.6 betrug (vgl. dazu die Bestandestabelle in den Quartierplanvorschriften [Beilage 6 der Gemeinde] und der Bericht zum Quartierplan N._____, S. 2 [Beilage 5 der Gemeinde] sowie Art. 53 aBG). Wäre der mit dem vorliegenden Bauprojekt realisierte Gewerberaum auch anrechenbar, würde die AZ auf der Bauparzelle wohl nahe bei 0.6, und damit bei einem absolut vertretbaren Wert, liegen. Von einer Übernutzung kann somit keine Rede sein. c) Im Übrigen ist die AZ zwar ein zonenplanerisches Mittel mit dem Hauptzweck, die bauliche Dichte zu begrenzen; sie ermöglicht einer Gemeinde, die Intensität der Besiedlung, das heisst die Zahl der Wohnungen und Arbeitsstätten, also praktisch die Grösse der wohnenden und arbeitenden Bevölkerung, bezogen auf eine bestimmte Fläche, zu beeinflussen. Als Grundsatz zur Bestimmung der baulichen Dichte wird zunächst auf die nach den Aussenmassen der Gebäude ermittelte Fläche aller Geschosse, also auf die BGF, abgestellt. Sodann werden von der BGF jene Bauteile abgezogen, welche die bauliche Dichte nicht unmittelbar beeinflussen, das heisst, für die Grösse der wohnenden und arbeitenden Bevölkerung keine oder nur untergeordnete Bedeutung haben. Daraus folgt, dass der Sinn der AZ nur am Rande in der Begrenzung der Grösse von Baukuben liegt. Dazu dienen vielmehr vor allem die Vorschriften über die Gebäude- und Grenzabstände, Gebäudelängen und -höhen sowie die Geschosshöhe. Die erwähnten Bestimmungen, vor allem die Abstandsvorschriften, bewirken aber ebenso wie die AZ Beschränkungen der baulichen Dichte und regeln den Grad der möglichen baulichen Massierung. Das Zusammenwirken der verschiedenen Normen, welche für eine Bauzone gelten, bestimmt den baulichen Charakter des jeweiligen Gebietes in Bezug auf die bauliche Dichte, das Erscheinungsbild und die Grösse der Baukuben. Die neben den Vorschriften über die AZ bestehenden übrigen Bestim-

- 24 - mungen führen dabei automatisch dazu, dass nicht beliebig viel Ausnutzung von einer Parzelle auf die andere transportiert werden kann. Das Ausmass der maximal transportierbaren Fläche findet seine Grenze damit auf jeden Fall an der Einhaltung der übrigen Baupolizeivorschriften (Urteile des Verwaltungsgerichtes des Kantons Graubünden R 13 187 vom 4. Februar 2014 E.5b, R 05 31 vom 14. Juli 2005 E.2, R 04 41 vom

E. 26

Oktober 2004 E.2b [eine dagegen erhobene staatsrechtliche Beschwerde wies das Bundesgericht im Urteil 1P.134/2005 vom 19. Mai 2005 ab, soweit es darauf eintrat], R 02 24 vom 28. März 2002 E.3a; PVG 1993 Nr. 23 E.2). Deren Verletzung wird vorliegend - abgesehen von der Gebäudehöhe, welche aber gemäss den anzuwendenden kommunalen Bestimmungen (Art. 55 i.V.m. Art. 56 BG) eingehalten ist (vgl. nachstehend Erwägung 10) - aber gar nicht geltend gemacht. 9. Weiter beanstanden die Beschwerdeführer Unstimmigkeiten im Zusammenhang mit der Berechnung der Grundstücksflächen der Parzellen 1671, 1745 und 1731. Die Grundstücksfläche von Parzelle 1671 ergibt aber gemäss Beilagen 24 und 30 der Beschwerdegegnerin 1459 m² respektive 1460 m², während diejenige von Parzelle 1745 790 m² respektive 788 m² gemäss beiden Dokumenten ergibt. Der Fehler der Beschwerdeführer bei der Berechnung der verbleibenden Landfläche von Parzelle 1731 rührt daher, dass sie für ihre Rechnung nicht die BGF-berechtigte Fläche von 996.45 m², sondern die Grundstücksfläche von 960 m² verwendet haben. Richtigerweise resultiert gemäss Beilage 30 der Gemeinde ein Rest von 60.45 m². Somit liegen aber keine Unstimmigkeiten vor. Die Beschwerdeführer haben aus ihren Rügen im Zusammenhang mit der Berechnung der Grundstücksflächen ohnehin nichts für sich abgeleitet und könnten dies im Übrigen auch nicht.

- 25 - 10. Hinsichtlich Gebäudehöhe rügen die Beschwerdeführer, diese sei nicht nach Art. 55 Abs. 1 BG, sondern nach der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) zu bestimmen. Dies leiten sie in abenteuerlich anmutender Weise aus Art. 43 Abs. 1 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO; BR 801.110) ab, wonach Lage, Höhe und Gestalt einer Baute durch das Baugespann klar erkennbar sein muss. Warum die Beschwerdeführer allerdings der Ansicht sind, dass der in Art. 43 Abs. 1 KRVO enthaltene Begriff der „Höhe“ die Anwendbarkeit der IVHB begründen soll bzw. warum der erwähnte Begriff der „Höhe“ jenem der „Gesamthöhe“ gemäss IVHB entsprechen soll, vermögen sie nicht überzeugend zu begründen. Der Begriff der „Höhe“ ist denn auch - einschliesslich dessen Berechnungsweise - im Baugesetz der Beschwerdegegnerin geregelt, während das KRG hinsichtlich der Höhe keine Regelung enthält. Der von den Beschwerdeführern erwähnte Art. 43 Abs. 1 KRVO stellt lediglich die Funktion des Baugespanns respektive die Anforderungen an ein solches dar. Folglich sind für das vorliegend zu beurteilende Bauprojekt die Höhenbegrenzungsvorschriften von Art. 55 Abs. 1 BG massgebend, deren Berechnungsweise von den Beschwerdeführern nicht bestritten wird. Sodann machen die Beschwerdeführer auch nicht geltend, dass das Bauvorhaben die Höhenbegrenzungsvorschriften von Art. 55 Abs. 1 BG nicht einhalte. Die von den Beschwerdeführern erwähnte IVHB findet gemäss Art. 36 Abs. 2 KRVO lediglich dort unmittelbare Anwendung, wo das kantonale Raumplanungsrecht Begriffe und Instrumente, welche Gegenstand der IVHB bilden, verwendet. Hinsichtlich der Gebäudehöhe ist dies - wie gesehen - aber nicht der Fall. 11. Schliesslich haben die Beschwerdeführer in ihrer Einsprache noch geltend gemacht, im Baugesuch fehlten einschlägige Angaben zum Störungspotential des Bauvorhabens. Erst wenn diese vorlägen, könnten

- 26 - die Einsprecher eine entsprechende Beurteilung vornehmen. Jedenfalls gelte in der Wohn-Gewerbezone die Lärmempfindlichkeitsstufe III (mässig störend). Gemäss Baugesuch vom 11. März 2013 (Beilage 8 der Gemeinde) soll der gewerbliche Teil des Bauprojekts als Werkhalle, Werkstatt und Lager, gemäss Projektergänzung „Grundriss &

Schnitte AIB 1/100“ (Beilage 23 der Gemeinde) als Einstellhalle für einen Baukran respektive als Garage für das Zugfahrzeug eines Baukrans respektive als Lager genutzt werden. Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde im angefochtenen Entscheid zu Recht ausgeführt, dass diese mässig störenden Nutzungen nicht mehr Immissionen verursachen als in der Wohn- Gewerbezone mit einer ES III zulässig sei. Der Einwand ist von Seiten der Beschwerdeführer in der Beschwerde denn auch nicht mehr erhoben worden. 12. a) Vor dem Hintergrund der vorstehenden Ausführungen erweist sich der angefochtene Einspracheentscheid vom 29. August 2013 als rechtmässig, was zur Abweisung der Beschwerde führt. b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens gehen die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG unter solidarischer Haftung zulasten der Beschwerdeführer. Gemäss Art. 78 Abs. 1 VRG wird Bund, Kanton und Gemeinden sowie mit öffentlich-rechtlichen Aufgaben betrauten Organisationen in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen, wenn sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegen. Davon abzuweichen besteht vorliegend kein Anlass, weshalb der Beschwerdegegnerin keine aussergerichtliche Entschädigung zugesprochen wird. Dem obsiegenden Beschwerdegegner steht ebenfalls keine aussergerichtliche Entschädigung zu, da er nicht am Verfahren teilgenommen hat.

- 27 - Demnach erkennt das Gericht:

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.